

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

**ul. Młyńska 4
40-098 Katowice**

znak sprawy AB-II.6740.908.2025.LP
AB-II.KW-03052/26

Katowice, dnia **19** maja 2026 r.

DECYZJA RBDEC - 0277/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 – t.j.), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 – t.j.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 23 grudnia 2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla Inwestora:**

**Falcon Bogdan Kotulak Maciej Kozioł Spółka Komandytowa,
z siedzibą przy ul. Lwowskiej 2 lok. 61 w Krakowie**

o b e j m u j ą c e g o :

budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych B i C z lokalami usługowo-handlowymi na dolnej kondygnacji, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr 18/7, 18/10 k.m. 37 obręb: Bogucice-Zawodzie przy ulicy Bogucickiej w Katowicach,

Jednostki powierzchniowe dla celów ewidencji:

jednostka ewidencyjna: miasto Katowice

obręb ewidencyjny: Bogucice-Zawodzie

działki ewidencyjne: nr 18/7, 18/10, karta mapy 37,

Symbol Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB):

1122 - Budynki o trzech i więcej mieszkaniach

Funkcja zabudowy: *mieszkalna, handlowo-usługowa, garażowa*

Rodzaj zabudowy: *zabudowa śródmiejska*

Projektant:

mgr inż. arch. Radosław Kuberski posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, o numerze ewidencyjnym 55/08/SLOKK/II, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SL-1365;

mgr inż. Jakub Urbaczka, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, o numerze ewidencyjnym SLK/0086/PBKB/21, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BO/2277/22;

mgr inż. Tomasz Tapper, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, o numerze ewidencyjnym SLK/2915/PWOS/09, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IS/6487/10;

mgr inż. Emil Miśkiewicz, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, o numerze ewidencyjnym SLK/4611/PWOE/12, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/IE/8149/13;

inż. Jakub Kiwic, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, o numerze ewidencyjnym SLK/1927/POOOD/07, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BD/5372/08;

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, spełniając wszystkie wymagania określone w dokonanych uzgodnieniach, uzyskanych opiniach i decyzjach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) do robót budowlanych można przystąpić na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 28 ustawy Prawo budowlane,
- 3) pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż trzy lata – art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,
- 4) zobowiązuję do stosowania niezbędnych środków technicznych i organizacyjnych w celu utrzymania dróg dojazdowych i wyjazdowych z terenów inwestycyjnych w czystości oraz ograniczających emisję pyłu w trakcie transportu materiałów budowlanych i prowadzenia prac budowlanych,
- 5) trasę wywozu gruzu i ziemi z wykopów oraz dowozu materiałów budowlanych, należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Katowicach,
- 6) nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, , na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, t.j.).

UZASADNIENIE

Pełnomocnik Inwestora wystąpił do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył dokumenty określone w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 10 ustawy Prawo budowlane.

Pismem z dnia 19 stycznia 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Inwestycja jest zgodna z decyzją nr LODWZ -0156/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. o warunkach zabudowy znak: AB-I.6730.231.2022.EB.

Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 29/Ś/22 z dnia 09 czerwca 2022 r. znak: KŚ-III.6220.12.2022.AO, orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie spełniającym kryteria definicji zabudowy śródmiejskiej, zawartej w § 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 – j.t. ze zmianami), zgodnie z którą zabudowa śródmiejska to zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie działek 18/7, 18/10, karta mapy 37, obręb: Bogucice-Zawodzie, przy ul. Bogucickiej w Katowicach, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, zastosowanie w przedmiotowej kwestii mają zapisy aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, podjętego Uchwałą Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowic” – II edycja, zmienionego uchwałą Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zmiany nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowic” – II edycja.

W zapisach Studium – w Części I - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale XII Podsumowania i Wnioski, w pkt. 1.2. Uwarunkowania wewnętrzne, ppkt. 1.2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna, lit. a) cechy charakterystyczne – wskazano m.in., że najbardziej czytelnym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej Katowic jest rozległe śródmieście (które zajmuje ok. 800 ha), przesunięte w kierunku północnym w stosunku do geograficznego środka miasta. W przypisie do powyższego, wyjaśniono, że granice obszaru funkcjonalnego śródmieścia wyznaczają od strony południowej Aleja Górnośląska (autostrada A4) od węzła Pszczyńska do węzła Mikołowska, od strony zachodniej tory kolejowe na zapleczu ul. Raciborskiej i ul. Kozielskiej oraz ul. Grundmanna i Stęślickiego, od strony północnej ul. Misjonarzy Oblatów i ul. Katowicka, od strony wschodniej ul. Wróblewskiego i ul. Murckowska.

Obszar śródmieścia Katowic został wskazany między innymi na mapach M I.4, M I. 38. Lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia.

W części II Studium – zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego – w rozdziale III określono parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Dla terenu planowanej inwestycji na mapach M II.2, M II.5, określono kierunek zmian struktury przestrzennej jako obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto wynoszący 4,0.

Analizując ustalenia Studium, stwierdzić należy, że obszar planowanej inwestycji to teren spełniający kryteria dla zabudowy śródmiejskiej, zdefiniowanej w § 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ponieważ (zgodnie ze studium) leży na obszarze śródmieścia, a maksymalny wskaźnik zabudowy netto dla tego terenu wynosi 4,0, przy określeniu w studium dla zabudowy intensywnej maksymalnego wskaźnika zabudowy netto wynoszącego od 1,2.

Z uwagi na powyższe, w ocenie tutejszego organu teren inwestycji położony przy ul. Bogucickiej w Katowicach stanowi część śródmieścia Katowic, na którym usytuowane jest zgrupowanie intensywnej zabudowy. Tym samym należy uznać za w pełni uzasadnione i uprawnione stosowanie przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczących zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 30 kwietnia 2026 r., zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego umożliwiającego wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyczerpano tym samym wymogi proceduralne i zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium postępowania.

Przed wydaniem niniejszej decyzji organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzeń wynikających z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w zakresie:

- 1) zgodności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu LODWZ -0156/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. oraz zgodność z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, t.j.).
- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 4) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13;
- 5) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 6) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru.

Zgodnie art. 35 ust. 4, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W odwołaniu należy przedstawić zarzuty odnoszące się do decyzji i żądanie będące przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie.

Jeżeli odwołanie nie spełni wymagań ustalonych w przepisach prawa – art. 10b ustawy Prawo budowlane, wnoszący odwołanie zostanie wezwany do usunięcia braków w trybie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna – art. 127a § 2 kpa.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania – art. 130 § 4 kpa.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 539 zł., na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154, t.j. ze zmianami).



z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ignacy Hołowiński
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załączniki:

1. projekt zagospodarowania terenu
2. projekt architektoniczno-budowlany budynek B
3. projekt architektoniczno-budowlany budynek c
4. załączniki

Otrzymują (strony):

1. Falcon Bogdan Kotulak Maciej Koziół Sp.K.
ul. Lwowska 2 lok. 61
30-548 Kraków
doręczenie do pełnomocnika:

2. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
ul. 1 Maja 50
40-287 Katowice
3. Trust Investment Projekt 22 Sp. z o.o.
ul. Robotnicza 1
25-662 Kielce
4. Miasto Katowice
Urząd Miasta Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem – w/m
5. Skarb Państwa
Urząd Miasta Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem – w/m

Dane adresowe stron postępowania (osób fizycznych) znajdują się w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
40-003 Katowice, Rynek 13
wraz z załącznikiem
2. Komenda Miejska Państwowej
Straży Pożarnej w Katowicach
ul. Wojewódzka 11
40-026 Katowice
3. Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Katowicach
plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
4. Miejski Zarząd Ulic i Mostów
ul. Kantorówny 2a
40-381 Katowice
5. Urząd Miasta Katowice
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych – w/m
6. Urząd Miasta Katowice
Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – w/m
7. Urząd Miasta Katowice
Wydział Kształtowania Środowiska – w/m



Kopia

1. Wydział Architektury i Budownictwa
Referat Administracji Architektoniczno-Budowlanej – a/a
2. Wydział Architektury i Budownictwa
Referat Lokalizacji Obiektów – a/a
3. Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki - w/m
MSZKIIP wraz z załącznikiem graficznym
Nr RKP 293034/25
Kategoria obiektu budowlanego XIII

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, t.j.).

Informacja dla Inwestora:

1. Inwestor zobowiązany jest do zarejestrowania dziennika budowy w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza, w postaci dokumentu papierowego albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w art. 41 ust. 4d ustawy Prawo budowlane:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowionyoraz
 - w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i mynie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
7. Inwestor, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy: Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Straży Pożarnej, o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych – art. 56 ust. 1a ustawy Prawo budowlane.
8. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o wydaniu koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych. Udzielenie koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych załatwiane jest w odrębnym postępowaniu w trybie odrębnych przepisów, między innymi w oparciu o uchwałę Rady Miasta Katowice nr XLVIII/1002/05 z dnia 24 października 2005 r. w sprawie zasad usytuowania na terenie miasta Katowice miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych.
9. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę; nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu jest dopuszczalne w przypadkach określonych w art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane.